

港未隨美加息 特首：續增推地不減辣 息魔逼近 樓價恐跌一成



香港文匯報訊（記者 梁悅琴、蘇洪鏘）美聯儲昨宣佈十年來第二次加息決定，加息0.25厘。本港銀行維持息率不變，按揭界人士預料，由於本港資金充裕，無即時跟隨加息的需要，料最快明年下半年才會加息，加幅0.25厘。不過，料在辣招及預期息口趨升下，估計樓價會由11月加辣時至明年首季下跌10%。行政長官梁振英昨指出，若因加息而令樓價跌，這不是解決房屋問題的體現，強調繼續增加土地供應不放鬆，也不會減辣。

美聯儲宣佈加息後，梁振英昨在網誌中指出，若加息令香港樓價下跌，這不是解決房屋問題的體現。因為不增加供應，縱使樓價因加息而下跌，房屋供應仍然短缺，大家的居住環境不會改善。他說：「因此我絕不會因加息而減少土地供應，在遏抑炒賣需求、投資需求和外來需求問題上，也不會減辣。」

梁振英又指，根據屋宇署數字，今年首10個月私樓累計動工量有1.79萬伙，創16年新高，而首10個月累計落成量達1.14萬伙。這說明特區政府增加土地供應的成效。這是應對樓價貴、租金高的釜底抽薪辦法。

業界料港明年加息0.25厘

連同去年12月的加息，美聯儲已經加息兩次，合共0.5厘，本港銀行都沒有同步上調息口，業主及置業人士都關注香港何時加息及對樓市的影響。中原按揭經紀董事總經理王美鳳昨表示，除了美國外，全球其他經濟體仍在量寬，預料美國明年加息次數不多於兩次，每次加0.25厘，屆時本港才有機會跟隨美國加息。

王美鳳解釋，上一次加息周期美國累計加息17次，本港延遲近9個月才加息並僅加9次；美息合計上調達4.25厘，港息僅加3厘；而美國在上一次加息及減息周期分別加減1.25厘及2.25厘，故此港美息差應最少有1厘緩衝。今次及去年底美息累計上調兩次共0.5厘，港美息差仍有半厘緩衝。估計需待美國明年再加息兩次，美國聯邦基金利率最少上升至1.25厘水平（即由2015年12月至明年合計加幅達1厘），本港才會跟隨加息，預料香港最快將於明年下半年始加

息，而且加幅不多於0.25厘，按息仍處於2.5厘以下的低水平，遠低於過去20年平均按息4.1厘，低息環境持續。

銀行水浸 有條件遲加息

從另一個指標來看，王美鳳指，今年來1個月銀行同業拆息由最低0.25厘升至昨日報0.66厘，主因預期美國加息及年底銀行資金緊絀影響，料當1個月同業拆息升逾1厘，及銀行體系結餘顯著減少，本港才會正式上調存貸息率。她認為，本港有條件遲於美國加息，主因銀行體系結餘仍處於逾2,600億元的偏高水平，遠高於金融海嘯前最高的550億元。

至於息口趨升對樓市的影響，中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，加息並非影響樓價的重要因素，如2004年7月至2006年7月兩年期間，美國雖然加息17次，本港樓價仍升12.9%。他認為，政治、經濟等因素更為重要，如美國新總統特朗普的政策、明年本港通脹的情況。他亦稱，政府不可以用加息來調控樓價，因而改用辣招，若本港開始加息，政府應放寬辣招。

明年首季料新盤減價

陳永傑續指，由於市場成交量自辣招出台後大幅萎縮，料發展商於明年首季推盤亦要略為減價，估計由11月辣招直至明年首季，樓價會跌10%，明年第二季受惠於發展商推盤帶動，料可出現小陽春，次季樓價可升5%，明年上半年二手交投料1.8萬宗。他稱，今年一手盤成交逾1.6萬宗，成交金額創新高至逾1,850億元，預料明年一手盤成交金額會再創新高紀錄。

憂慮加息 二手樓減價沽

香港文匯報訊 美國一如預期加息，但本港仍未跟隨，二手市場雖有零星加價個案出現，但看淡沽貨的成交佔大多數。

凱旋門全層 割價17.8%售

有個別業主擔心未來息口仍會繼續上調，盡早減價沽貨。世紀21日昇地產黃文龍表示，北角渣華道嘉威大廈剛錄得A座低層04室成交，實用面積245方呎，12月初放盤開價400萬元，終減價27萬元，以373萬元沽出，實呎價15,224元，低市價約7%。

西半山摩羅廟街6號福祺閣亦剛錄得高層戶成交，實用面積447方呎，成交價665萬元，實呎價14,877元。世紀21創建地產余達文表示，上址於9月份開價730萬元放盤，其後10月份下調叫價至698萬元，由於業主憂慮美國加息，終再減價32萬元成功沽出物業，累積減幅達8.9%。

消息指，尖沙咀九龍站凱旋門摩天閣高層A室至D室全層4伙，實用面積共4,441方呎，4伙原價叫約2.8億元放售，近日減價17.8%以2.3億元連4個車位易手，呎價51,790元。原業主2005年透過公司名義向新地一口氣買入全層4伙，成交價共9,986.98萬元，持貨11年沽出，賬面獲利1.3億元。成交呎價較今年7月份凱旋門摩天閣極高層A室至C室錄得的「全層」成交，呎價5.5萬元平近6%。

採葉庭破頂 升穿「5球」

中原王勤學指出，元朗採葉庭16座高層C室，實用面積509方呎，首度升穿「5球」以544萬元沽出，創屋苑兩房戶造價新高。沙田第一城則有業主開美國加息後心雄反價，涉及10座高層F室三房單位，實用面積451方呎，原先索價600萬元，加息後馬上加價30萬元至630萬元放盤。

港置貼上「息口走勢穩，入市信心增」字句，吸引買樓一族。



美國加息對樓市影響

■署理財政司司長陳家強：

如果息口趨勢是確定向上的，對樓價一定會影響，影響程度不能單看息口，並要看股市的調整，以及供應量等因素。至於「辣招」調整則要先觀察一段時間。

■金管局總裁陳德霖：

加息對香港樓市有影響，但不是影響樓市的唯一因素，屆時還需要留意本地樓市供求關係，政府會採取措施應對，但美國加息步伐還不確定，現時談樓市措施尚太早。

■仲量聯行董事總經理曾煥平：

美加息屬意料之內，對香港樓市無實質影響。若美國明年加息3次，港按息或會升達3厘，對投資者而言，租金回報率3厘或以下的物業將不值得考慮，對投資需求有冷卻作用；對用家而言，料息仍低於2008年金融風暴前的5厘，料影響不大。

■中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑：

今次美國加息，正好為發展商2017年定下明確方向，相信發展商亦會減價促銷，估計農曆新年後將由一手項目引發購買力，新年後將出現小陽春。二手造價料下調5%至10%。樓價於本年至明年首季錄5%至10%調整後，明年上半年將升5%。

■美聯物業住宅部行政總裁布少明：

本港短時間內跟隨加息的機會不高，預期未來加息幅度及步伐溫和，對業主供樓負擔不會構成顯著壓力，加上市場已消化有關消息，料對樓市實質投資影響有限。

■經絡按揭轉介市場總監劉圓圓：

香港銀行結餘充裕，除非資金大量流走，否則本港不會即時跟隨美國加息。雖然長遠息口仍是向上，但現時美國加息緩慢，料今次美國加息對成交及樓價影響不大。

■中原按揭經紀董事總經理王美鳳：

估計香港最快明年下半年加息，明年P加幅會少於0.25厘。

H按仍抵 無須轉P按

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）美聯儲宣佈加息0.25厘，加上近日香港銀行同業拆息（Hibor）不斷抽升，供樓一族擔心本港息率很快會跟隨上調，尤其是採用拆息按揭（H按）的業主，查詢應否轉為P按。利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣認為，近日拆息上升屬屬短暫，本地銀行資金仍充裕，料港銀明年下半年才有機會加息。在這種情況下，由於H按設有鎖息上限，與P按產品最低息率看齊，銀行更有可能推出H+1厘去吸引轉按，認為暫時H按仍較有吸引力。

自10月下旬起，港元銀行同業拆息持續上升，H按常用之1個月拆息由首三季平均0.25厘，升至昨天報0.66厘。對於今年前已選用H按的用家，按息普遍是H+1.7厘，實際息率已達2.36厘觸及P按封頂息率（現為2.15厘），換言之，業主會按封頂息率2.15厘供款，與之前的供款實際加幅僅限於0.2厘，這類業主受拆息上升的影響輕微。以貸款額100萬元、25年期計算，上述業主加息0.2厘，每月供款只由原來的4,214元增至4,312元，增加僅98元或2.3%。

不過今年H按息不斷調低，吸引已過罰息期的業主紛紛趁現時低息環境，作轉按套現。以目前新造按息H+1.35厘、首三季平均1個月拆息0.25厘計算，實際息率由1.6厘升至最新息率2.01厘，每100萬元貸款的每月供款由4,047元增至4,243元，增加196元，較之前增加4.84%，受影響較多。只要拆息上升至0.8厘，這類新造按揭就會觸及封頂息率。

銀行或推H+1厘搶轉按客

黃詠欣表示，雖然拆息於10月開始急升，但銀行已調低H按產品息率作對沖，再加上有鎖息上限，令H按產品選用比例依然高企，10月份H按比例更升至高位94.8%，成為市場主流按揭產品。她指出，今年銀行積極拓展轉按業務，相信銀行明年承造轉按將維持進取，並會推出更多優惠吸納轉按客，預料資金充裕的銀行有機會推出低至H+1厘的H按產品，可以對沖拆息上升的影響。

假設加息供款變化*

*例子：100萬元貸款額、25年期

息率	每月供款	較目前變化
2.15厘（目前）	4,312元	—
+0.25厘（=2.4厘）	4,436元	+124元（+2.9%）
+0.5厘（=2.65厘）	4,562元	+250元（+5.8%）
+0.75厘（=2.9厘）	4,690元	+378元（+8.8%）
+1厘（=3.15厘）	4,821元	+509元（+11.8%）

整理：顏倫樂

逾六成市民稱不影響置業

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、蘇洪鏘）美國聯儲局一如預期加息0.25厘，本港兩大代理發表最新的民意調查均顯示，逾六



■中原陳永傑（左）及中原按揭王美鳳。

成受訪市民認為加息無礙置業部署。

美聯料來季 樓市交投增近半

美聯物業住宅部行政總裁布少明預計，是次加息對本港樓市影響輕微，預計未來3個月，一二手成交量會較去年同期升近五成至1萬宗，並看好明年二手樓價再升5%。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑亦表示，美國加息0.25厘符合市場預期。但提醒有意置業的市民，本港銀行於激烈競爭下，按揭息率未必即時跟隨美國調升，但美國落實首度加息，至少給予市場明確消息，加息活動將持續，考慮入市的準買

家，需要為加息而增加供款負擔作好準備。

美聯及經絡按揭轉介昨上午以電話訪問形式進行問卷調查，成功收回635份問卷。結果顯示，大部分受訪者認為樓價表現及經濟環境乃影響置業決定的首要因素，分別佔37%及21%；其次為樓控措施，佔20%；而息口走勢與房屋供應之影響相對次要，各佔12%及10%。同時，普遍受訪者認為美國是次加息對其置業部署沒有影響至一般，佔80%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指，自1990年至今，美國曾出現4次加息周期，當中只有兩次樓價錄得溫和跌幅，其餘兩次樓

價升勢則未見受阻。

中原按揭經紀於今年12月2日至8日亦委託香港大學民意研究計劃進行《公眾對本地樓市、息率及置業意見調查》，受訪的1,017名市民當中，有意置業者佔332名，當中63%表示他們的置業意願不會因美國加息而改變，相反只有25%有意置業人士會因美國加息而減少置業意願，數據反映出公眾對美國加息的消息早已消化，加息對其置業的意願影響不大。

倘加0.25厘 供款僅增2.9%

中原按揭經紀董事總經理王美鳳則指出，調查結果反映市場已消化美國加息，對本港加息亦早有預算。事實上，假設貸款額100萬元、25年期，以目前P按2.15厘計算，每月供款為4,312元，倘未來加息0.25厘，供款將增加124元或2.9%，至每



■左起：美聯劉嘉輝、布少明及劉圓圓。蘇洪鏘攝

月4,436元，影響輕微。此外，金管局規限置業人士在承造按揭時，必須通過加3厘的壓力測試，相信已有足夠緩衝予供款人應對加息風險。